

FENOMENA MERAMBAHNYA PERUMAHAN REAL ESTAT DI PINGGIRAN KOTA YOGYAKARTA

Lutfi Lenyanti
Fakultas Geografi UGM

Saat ini kota-kota di Indonesia telah mengalami perkembangan yang cukup berarti. Perkembangan itu dapat terlihat dari bertambahnya jumlah penduduk kota dan juga aktivitas penduduknya. Peningkatan jumlah penduduk dan juga aktivitas tentu saja membutuhkan penambahan ruang. Dalam hal ini ruang sebagai tempat penduduk melakukan aktivitasnya, dapat berupa suatu lahan. Lahan-lahan yang ada di kota adalah terbatas ketersediannya, sementara kebutuhan akan lahan untuk aktivitas kota semakin meningkat. Akibatnya, ada kecenderungan berkembangnya penggunaan lahan untuk aktivitas kota di wilayah pinggiran kota.

Mulanya pinggiran kota didominasi oleh aktivitas pertanian, namun kemudian tersentuh oleh aktivitas kota. Aktivitas kota yang bersifat non agraris ini menyebabkan berkurangnya lahan pertanian di daerah pinggiran kota. Lahan-lahan yang ada di pinggiran kota diinvasi oleh penggunaan lahan kota. Invasi ini menyebabkan munculnya kenampakan fisik kota di pinggiran kota. Kemudian invasi ini lebih lanjut akan menimbulkan gejala pemekaran kota ke arah luar. Kota menjadi berkembang dalam artian semakin meluas hingga ke daerah pinggiran.

Demikian pula kota Yogya-

wilayah Kabupaten Sleman). Pemekaran kota ke arah utara ini mulanya dipicu oleh keberadaan kampus perguruan tinggi. Lihat saja mengenai peranan dari munculnya pusat-pusat pendidikan di bagian utara dari kota Yogyakarta. Dampak nyata adalah mengenai pertumbuhan fisik ke arah utara. Walaupun peranan suatu kegiatan tidak dapat dipisahkan dengan kegiatan lain, namun dominasi dari beberapa jenis kegiatan tertentu memang terasa menonjol pada bagian-bagian tertentu suatu wilayah. (Yunus, 1987).

Salah satu pengaruh dari pertumbuhan kota adalah persaingan penggunaan lahan

pemekaran kota Yogyakarta cenderung ke arah utara (mencakup

pada tempat yang semakin dekat dengan pusat kota (CBD). Pusat

[Metadata, citation and similar papers at core.ac.uk](https://core.ac.uk)

kota yang notabene pusat kegiatan penduduk kota dengan dinamikanya, menyebabkan banyaknya persaingan untuk menguasai lahan di dekat pusat kota. Dalam iklim kapitalisme seperti saat ini, maka memungkinkan orang-orang bermodal saja yang dapat menguasai lahan didalam kota. Lahan-lahan didalam kota memang memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Semakin menjauh dari pusat kota maka nilai ekonomi lahan semakin rendah.

Sementara itu, kebijakan pembangunan yang 'urban bias' lebih berorientasi pada kota, semakin menyebabkan arus urbanisasi semakin deras. Sebagian orang beranggapan bahwa kota menawarkan kesempatan kerja yang banyak dan beraneka ragam, serta kesempatan untuk meningkatkan taraf hidup. Hal tersebut memicu peningkatan aliran penduduk desa kedalam kota. Penduduk tersebut umumnya tidak mempunyai ketrampilan yang cukup untuk menguasai pekerjaan-pekerjaan urban, akhirnya mereka terjun ke sektor informal seperti pedagang kaki lima, buruh bangunan, kuli pasar, tukang semir, dll. Sektor informal ini biasanya menawarkan pendapatan yang rendah. Pendapatan yang rendah terkait dengan kemiskinan. Hal tersebut menyebabkan jumlah penduduk miskin dikota menjadi meningkat. Kedatangan penduduk inipun akhirnya memerlukan tempat tinggal. Penduduk yang baru saja

datang kekota dan mencari kerja di kota tergolong ke dalam kelompok *Bridge Header*. Kemudian karena tempat kerjanya didalam kota, mereka ini memilih tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerjanya karena untuk meminimalisasi biaya transportasi. Sebagaimana kita ketahui bahwa nilai ekonomi lahan didalam kota adalah tinggi. Sementara itu, dengan pendapatan yang rendah, mereka tidak mampu untuk menguasai lahan didalam kota. Untuk mengatasi tingginya harga lahan didalam kota, biasanya penduduk menyewa lahan dan bangunan untuk tempat tinggal secara bersama-sama. Lahan tersebut umumnya letaknya dengan tempat kerja penduduk tersebut. namun biasanya lahan sewaan mereka berada pada kantong-kantong permukiman kumuh dan bisa juga liar. Alhasil fenomena yang terlihat adalah semakin banyaknya permukiman kumuh dan liar dikota.

Selain itu, bertambahnya jumlah penduduk, kegiatan ekonomi yang beraneka ragam, dan jumlah kendaraan yang lalu lalang di jalan-jalan kota semakin tidak membuat nyaman kota tersebut. Kota mempunyai kadar polusi yang tinggi, bising, banyak tindak kriminal, merebaknya permukiman kumuh dan liar. Keadaan seperti itu tampaknya membuat jenuh para pemukim lama yang tinggal dikota. Mereka biasanya merupakan penduduk yang notabene telah berhasil dalam perantauan dikota. Tingkat pendapatan mereka

tergolong tinggi. Mereka ini kemudian bergerak menuju luar kota. Mereka ini disebut golongan *consolidator*. Mereka ini memilih untuk berpindah tempat tinggal keluar kota umumnya dipinggiran kota. Hal tersebut karena daerah pinggiran kota menawarkan harga lahan yang relatif murah dibandingkan didalam kota, suasananya nyaman dan relatif nyaman. Disamping itu karena daerah pinggiran kota sudah mulai berkembang, berbagai fasilitas pelayanan mulai tersedia. Pinggiran kota tidak melulu daerah perdesaan. Pinggiran kota telah tersentuh perembetan kota dengan banyaknya lahan kekotaan. Golongan *consolidator* itu kemudian membangun permukiman untuk ditempati sendiri di pinggiran kota. Dipinggiran tersebut telah berkembang permukiman penduduk yang dapat saja merupakan asimilasi penduduk lokal dan pendatang.

Permukiman dan perumahan merupakan kebutuhan dasar bagi setiap penduduk. Pemenuhan kebutuhan ini pun semakin meningkat. Adanya fenomena golongan *consolidator* ini, membuka peluang bisnis properti untuk membangun perumahan dipinggiran kota. Hal tersebut juga didukung karena Ketersediaan lahan didalam kota untuk permukiman terbatas serta lebih dikuasai oleh fungsi-fungsi ekonomi/bisnis, dan administrasi. Toh, jikalau ada perumahan yang dibangun dipusat

kota, pastilah harganya sangat mahal dan tergolong perumahan mewah. Oleh karena itu, sekarang kita melihat banyak sekali perumahan-perumahan real estate dipinggiran kota dengan berbagai tipe. Adapun biasanya segmen pasar dari perumahan real estate tersebut adalah kalangan menengah atas.

Pertumbuhan perumahan di Yogyakarta seperti cendawan dimusim penghujan. Saat ini, lebih dari 50 proyek perumahan baru berjejal masuk pasar secara bersamaan. Sebagian besar perumahan di Yogyakarta ada dilokasi strategis. Bisa dicapai dalam hitungan menit dari pusat kota. Misalnya, Permata Condoncatur, Villa Taman Bunga, Kaliurang IFI, Monjali Graha Yasa, Taman Galaxy, Alam Persada, Puri Kinara, Citra Buana Regency, Jogja Regency, Pogung Residence, Nandan Griya Idaman, Griya Timoho Asri, Jogja Town House, Griya Mahkota dll. Perumahan lainnya biasanya berada disekitar ringroad (jalan lingkar) yang membalut kota Yogyakarta. Lokasi terjauh di kawasan Sleman, tapi aksesnya tetap bagus lewat ringroad utara. Dari situ ke kawasan Malioboro membutuhkan waktu kira-kira 30 menit. Selebihnya dikawasan Godean (ringroad barat) yang jaraknya lebih dekat lagi.

Hasil pengamatan menunjukkan sebagian besar perumahan memang ada diutara ringroad yang notabene merupakan daerah pinggiran kota Yogyakarta yang potensial berkembang. Hal itu

terkait dengan perkembangan kota Yogyakarta cenderung kearah utara. Pengembang/developer tampaknya lebih tertarik untuk bisnis properti dikawasan ini yang menjanjikan keuntungan besar. Lebih dari 20 proyek perumahan baru dibangun dikawasan tersebut. Selain itu, perkembangan perumahan itu tak bisa dilepaskan dari keberadaan kampus yang memang berada disana, antara lain, Universitas Islam Indonesia (UII) terpadu, UPN Veteran, UNY, STIE YKPN, Universitas Sanata Dharma, dll. Akses yang bagus dan dekat kampus, tak pelak lagi langsung mendongkrak nilai properti di perumahan-perumahan itu. Harga tanah dan bangunannya makin mahal. Makanya diberbagai perumahan itu tak ada rumah sederhana. Semuanya tergolong rumah menengah atau real estate dengan variasi tipe.

Pertumbuhan perumahan real estate yang begitu tinggi tersebut juga didukung dengan adanya event-event pameran property di mal-mal di Yogyakarta. Event pameran properti akan lebih intensif menjelang tahun ajaran baru. Hal ini terkait dengan predikat kota Yogyakarta sebagai kota pendidikan, dimana banyak orangtua diluar kota yang menyekolahkan anaknya ke kota ini. Ada sebagian orang tua yang berpikir membelikan sebuah rumah untuk anaknya tinggal sewaktu sekolah atau kuliah di kota Yogyakarta daripada membiarkan

anaknya tinggal dirumah kos atau asrama. Keuntungannya yaitu nilai jual properti yang terus merangkak naik. Jadi jika anaknya telah lulus dan kembali kedaerah asal atau pergi kekota lain, maka rumahnya dapat disewakan atau dijual dengan harga tinggi. Oleh karena itu, orang tua akan memperoleh keuntungan yang besar. Tampaknya iklim investasi tumbuh baik di kota ini. Faktor pendukung lain yaitu rendahnya suku bunga pinjaman bank dalam hal kredit kepemilikan rumah (KPR). Hal ini sangat membantu bagi orang yang berpendapatan menengah untuk dapat memiliki hunian yang nyaman dan relatif bagus.

Secara umum adanya perumahan real estate di pinggiran kota dianggap menguntungkan karena berkurangnya beban kota Yogyakarta dalam hal mengatasi kebutuhan perumahan. Selain itu, akan tumbuh pusat-pusat pertumbuhan baru yang semakin mendorong dinamika ekonomi masyarakat pinggiran. Ada beberapa hal yang patut diperhatikan dalam menanggapi fenomena ini yaitu pertama, berkurangnya lahan-lahan pertanian produktif yang nantinya akan berpengaruh pada terancamnya swasembada pangan. Kedua, mulai terancamnya ketersediaan air bersih. Hal ini terkait dengan banyaknya lahan terbuka di wilayah Sleman yang berubah menjadi lahan tertutup seperti untuk perumahan. Perumahan ini memang banyak

yang berada dikawasan Sleman. Kawasan Sleman sebagian besar merupakan daerah dataran kaki gunung Merapi yang notabene sebagai daerah resapan air/recharge area. Disamping itu jika daerah resapan air terganggu maka akan menimbulkan bahaya banjir bagi daerah dibawahnya yaitu kota Yogyakarta dan Bantul. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah masalah hubungan antara penduduk asli dan penduduk pendatang. Biasanya penghuni perumahan real estate adalah penduduk pendatang dengan tingkat ekonomi yang lebih tinggi, sedangkan penduduk asli dengan kepemilikan lahan pertanian semakin kecil adalah golongan ekonomi lemah. Hubungan diantara

keduanya jika tidak saling harmonis maka akan menimbulkan kecemburuan sosial. Namun jika terjadi sinergisme yang bagus antara pendatang dan penduduk asli, maka akan membuat wilayah pinggiran kota menjadi maju yang tentunya didukung pula oleh aspek lain.

Pemaparan tersebut diatas hendaknya dapat dijadikan wacana bagi para stake holder pembangunan dalam menyikapi fenomena perumahan real estate di pinggiran kota Yogyakarta. Selain itu, akan berguna dalam menentukan kebijakan perumahan yang menguntungkan orang banyak serta pembangunan yang ada tetap mengacu pada aspek berkelanjutan.